

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.14 "ORTSKERN SCHEYERN"

A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Scheyern erläßt aufgrund
 -der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 -des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 -des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 -der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 -der Planzeichenverordnung (PlanzV)
 in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

B. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- 1. Geltungsbereich**
 ■ Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplans
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung**
 WA Allgemeine Wohngebiete
 MD Dorfgebiet
- 0,4 Grundflächenzahl, höchstzulässig z.B. GRZ 0,4
 0,8 Geschößflächenzahl, höchstzulässig z.B. GFZ 0,8
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. zwei Vollgeschosse
 I+D Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstige Festsetzungen ggf. ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. des BayBO werden.
 U Talseitig freies Untergeschoss
 - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 NG Landwirtschaftliches oder sonstiges Nebengebäude
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - - - - - Baugrenze
 o offene Bauweise
 - - - - - Firstrichtung
 - - - - - Steigrichtung des Pultdaches

- 4. Flächen für den Gemeinbedarf**
 ■ Fläche für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen:**
 ■ Sozialen Zwecken dienende Gebäude
 ■ Straßenverkehrsflächen
 ■ Straßenbegrenzungslinie
 ■ Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich (VB)
 ■ Fuß-/Radweg
 ■ Tiefgarage Ein- und Ausfahrt
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen**
 ● Container Standort
- 7. Grünflächen**
 ■ öffentliche Grünflächen
 ■ Spielplatz
 ■ private Grünflächen, Obstwiesen
- 8. Grünordnung**
 ● Bäume zu erhalten
 ○ Bäume zu pflanzen
- 9. Sonstige Planzeichen**
 ■ Umgrenzung von Flächen für Garagen(Ga), Stellplatz(St) und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Die für die Baugebiete zulässige Art der Nutzung ist im Plan durch entsprechende Planzeichen festgesetzt (WA, MD).
 (2) Im WA Werden Anlagen für die Verwaltung (= § 4 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO) allgemein zugelassen. Die übrigen Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
 (3) Im MD werden die Ausnahmen des § 5 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
 (4) Für das Grundstück Flurnr. 39 südöstlich der Marienstr. wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich begrenzt bis zum 31.12.2015 ein WA (allgemeines Wohngebiet) zugelassen. Ab dem 01.01.2016 wird für diesen Bereich die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Rathaus, Schule und betreutes Wohnen festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschöß- und Grundflächenzahl dürfen nicht überschritten werden.
 (2) Die privaten Grünflächen werden bei der Berechnung der GRZ und GFZ nicht mit einbezogen.

3. Nebengebäude und Garagen

- (1) Nebengebäude und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 (2) Garagen, Stellplätze, und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind zusätzlich auch in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.
 (3) Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

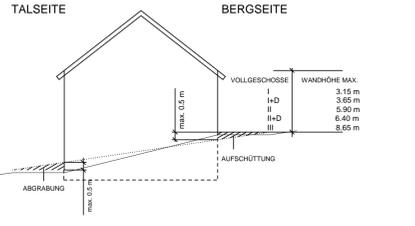
4. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

- (1) Ein Kniestock ist nicht zulässig, lediglich bei Gebäuden, für die I+D festgesetzt wurde, darf der Kniestock maximal 50 cm betragen. Die Kniestockhöhe wird an der Außenwand von der OK Rohdecke bis zur UK der Fußplatte gemessen.
 (2) Garagen und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO dürfen nur ein Geschöß hoch sein. Die Dächer dürfen nicht mit einem Kniestock versehen werden.

5. Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude

- (1) Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.
 (2) Nebeneinander liegende Garagen und Doppelhaushälften müssen profilig anschließen. Für die Dachdeckung und die Außenwände ist das gleiche Material wie beim Hauptgebäude zu verwenden.
 (3) Falls Garagen und Doppelhaushälften wegen starker Hangneigung höhenmäßig gegeneinander versetzt werden müssen, ist zumindest das Material der Aussenwände und Dachflächen einheitlich auszuführen.
 (4) Erker, Balkone sind nur zulässig, soweit sie im Sinne des Art. 6 BayBO bzw. Art. 11 BayBO als untergeordnete Bauteile zu bewerten sind.
 (5) Bei der Errichtung von Gebäuden darf die natürliche Geländeoberfläche in ihrer Höhenlage nicht verändert werden.
 (6) Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes um mehr als 0,50 m z.B. zur Freilegung von Fenstern von Kellergeschossen oder an Eingängen sind nicht zulässig.
 (7) Stützmauern sind mit Ausnahme der gegenüber dem Klostereingang südlich der Schyernstraße festgesetzter Mauer nicht zulässig.
 (8) Darüber hinaus können geringfügige Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche in Ausnahmefällen durchgeführt werden, wenn diese dazu dienen, die Oberfläche der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzugleichen und wenn gewährleistet wird, daß das Straßen-, Orts-, und Landschaftsbild nicht gestört wird.
 (8) Die bergseitige max. Wandhöhe darf bei Gebäuden
 - bei einem Vollgeschöß (I) = 3,15 m
 - bei zwei Vollgeschossen (I+D) = 3,65 m
 - bei zwei Vollgeschossen (II) = 5,90 m
 - bei drei Vollgeschossen (II+D) = 6,40 m
 - bei drei Vollgeschossen (III) = 8,65 m betragen.

Die bergseitige Wandhöhe wird von der geplanten Geländeoberfläche (= natürliches Gelände + zulässige Aufschüttung) am Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
 Für das Gelände ist die Höhe in der Mitte der jeweiligen Gebäudeaußenwand maßgeblich.



6. Dächer

- (1) Die zulässige Dachneigung ist in der Planzeichnung festgesetzt.
 (2) Die Dächer sind nur mit naturroten Ziegel und ziegelroten Dachsteinen zu decken.
 (3) Es sind nur Satteldächer zulässig.
 (4) Die Dachflächen eines Gebäudes sind in einer gleicher Dachneigung auszuführen.
 (5) Der maximale Dachüberstand darf an der Giebelseite 50 cm, an der Traufe 70 cm betragen.

- (6) Dachneigung und Dachüberstand bestehender Gebäude können bei einem Umbau beibehalten werden.
 (7) Dachanschnitte (Loggien o.ä.) sind unzulässig. Liegende Dachfenster, Dachgauben sind insoweit zulässig, als sie in der Summe ihrer Breiten 1/4 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Einzelgaubenbreite darf höchstens 1,40 m betragen. Als Dachlänge gilt die Entfernung der Giebelwände am geschlossenen Hauptbaukörper.

7. Außenwände

- (1) Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit senkrechter heller Holzverschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Glasbausteine, Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.
 (2) Die Putzflächen sind hell zu streichen, die Holzflächen naturfarben oder in hellen Farbtönen, auf keinen Fall dunkel zu streichen.

8. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m über Oberkante Fahrbahn bzw. natürliches Gelände nicht überschreiten.
 (2) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als offene Holzlatenzäune mit senkrecht stehenden Latten, naturfarben eingelassen, zulässig.
 (3) Die Zaunstützen sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen.
 (4) Sockelmauern sind nicht zulässig.

9. Grünordnung

- (1) Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.
 (2) Bestehende Obstwiesen und Laubbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.
 (3) Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.
 (4) Koniferen (Blautanne, Fichte etc.) sind nicht zulässig.
 (5) Pro 60 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Strauch, darüber hinaus ist pro 300 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

10. Bepflanzung

- Jedlicher Geholzbestand ist nach einer Rodung 1:1 mit heimischen Laubgehölzen zu ersetzen. Die Rodung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und die Erstpflanzung abzustimmen.
 (1) Baumarten
 Acer in Arten - Ahorn
 Aesculus in Sorten - Kastanie
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Corylus colurna - Baumhasel
 Fagus in Sorten - Buche
 Fraxinus in Sorten - Esche
 Juglans regia - Walnuss
 Prunus avium - Vogel-Kirsche
 Quercus in Arten - Eiche
 Tilia in Arten - Linde

(2) Straucharten

Standortgerechte Wild- und Blütenstraucharten. Die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Junipers (Wacholder) ist nicht zulässig.

(3) Baumgröße

Als Bäume sind Exemplare mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Hinweise
 - - - - - Unterteilung der Straßenverkehrsflächen (Gehweg, Grünstreifen, Fahrbahn)
 ■ vorhandene Haupt- und Nebengebäude
 □ vorgeschlagene Baukörper
 - - - - - vorhandene Grundstücksgrenze
 - - - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 77 Flurnummer
 500 Höhenlinien (5-m-Linien) mit Höhenangaben
 ■ Gebäude nach Abbruch nicht wieder zu erstellen
 ■ Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen
 ■ Stützmauer

Immissionen

Von landwirtschaftlichen Betrieben können Geruchs- und Lärmbelastigungen ausgehen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Scheyern, den

(Müller, 1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

Scheyern, den

(Müller, 1. Bürgermeister)

3. Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Scheyern, den

(Müller, 1. Bürgermeister)

4. Die Übereinstimmung der Bebauungsplanänderung mit dem am gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Scheyern, den

(Müller, 1. Bürgermeister)

5. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist diese in kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Scheyern, den

(Müller, 1. Bürgermeister)

GEMEINDE SCHEYERN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.14

"ORTSKERN SCHEYERN"

(Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)

1:1000

KLAUS IMMICH
 DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA
 REGIERUNGSBAUMEISTER
 JOHANNESPLATZ 12
 81687 MÜNCHEN
 TEL: 089 45 80 86-0
 FAX: 089 45 80 86-24
 11.12.2007